

## Regionale Siedlungsentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar: Aufbau und die Nutzung des "Raum + Monitor" und seine Bedeutung für die kommunale Siedlungsentwicklung

Kohleber, Eduard; Trinemeier, Christoph

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kohleber, E., & Trinemeier, C. (2018). Regionale Siedlungsentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar: Aufbau und die Nutzung des "Raum + Monitor" und seine Bedeutung für die kommunale Siedlungsentwicklung. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 31(2), 46-50. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-60142-0>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Eduard Kohleber, Christoph Trinameier

# Regionale Siedlungsentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar –

## Aufbau und die Nutzung des „Raum + Monitor“ und seine Bedeutung für die kommunale Siedlungsentwicklung

*Mit der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar trägt der Verband Region Rhein-Neckar den neuen Rahmenbedingungen der Siedlungsflächenentwicklung Rechnung. Mit Blick auf die wohnbauliche Flächenentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar sind dabei im Wesentlichen zwei Aspekte von Bedeutung:*

- *Zum einen gilt es den quantitativen Bedarf an künftigen Wohnbauflächen zu ermitteln und zum anderen muss geprüft werden, ob und inwieweit aktuell vorhandene Flächenreserven zur Deckung des ermittelten Bedarfs zur Verfügung stehen.*
- *Im Sinne eines regionalen Siedlungsflächenmanagements geht der Verband diesen Fragestellungen auf der Grundlage quantitativer Erhebungs- bzw. Erfassungsmethoden nach und leitet daraus Erkenntnisse und Anpassungsnotwendigkeiten für die formelle Regionalplanung im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung ab.*

### Ausgangslage

Die Metropolregion Rhein-Neckar, im Schnittpunkt der drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen, gehört als europäische Metropolregion zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Mit sieben Land- und acht Stadtkreisen zählen insgesamt 290 Kommunen zur Region. Die größten Städte sind Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg. Neben diesen drei Oberzentren liegen über die Region verteilt 30 Mittelzentren. Auf einer Fläche von rund 5.600 Quadratkilometern leben ca. 2,4 Millionen Menschen. Die Metropolregion Rhein-Neckar zählt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu den Zuwanderungsregionen in Deutschland mit einer starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

**Abbildung 1:** Räumliche Abgrenzung der Metropolregion Rhein-Neckar



### Eduard Kohleber

Referent für Regionalplanung, Flächenmanagement und  
Raumbeobachtung beim Verband Region Rhein-Neckar

✉ eduard.kohleber@vrrn.de

### Dr. Christoph Trinameier

Leitender Direktor beim Verband Region Rhein-Neckar

✉ christoph.trinameier@vrrn.de

### Schlüsselwörter:

Regionalplanung – Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar –  
Flächenmanagement – Raum + Monitor – Metropolregion  
Rhein-Neckar – Verband Region Rhein-Neckar

Der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz in Mannheim. Eine Kernaufgabe des VRRN ist gemäß Artikel 3 des Staatsvertrages Rhein-Neckar (Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz) die grenzüberschreitende Regionalplanung für das Gebiet der Metropolregion Rhein-Neckar. Das zentrale Steuerungsinstrument für eine dynamische und gleichermaßen nachhaltige Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar. Als rechtlich bindende Grundlage für die räumliche Ordnung der vielfältigen,

oft widerstreitenden Anforderungen an den Lebens- und Arbeitsraum Rhein-Neckar wurde der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar in den Jahren 2007 bis 2013 erarbeitet und ist seit 2014 rechtskräftig.

Die lange Verfahrensdauer des komplexen Regionalplanaufstellungsverfahrens führte dazu, dass verschiedene Themenfelder des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar bereits kurze Zeit nach Erlangen der Rechtskraft auf den Prüfstand gestellt werden mussten, um das Plankonzept an aktuelle Entwicklungen anzupassen und neue planerische Herausforderungen frühzeitig aufzugreifen. Dabei sollen zum einen Fragen der Flächenbereitstellung für die Siedlungsentwicklung und deren notwendige Spielräume für eine weiterhin prosperierende Entwicklung in der Region aufgegriffen werden. Zum anderen sollen parallel auch die ökologischen Grundlagen der regionalen Freiraumentwicklung aufgezeigt und aktualisiert werden.

Darüber hinaus setzt sich der VRRN im Rahmen des Arbeitsfeldes Flächenmanagement dafür ein, die Überbauung von Freiflächen außerhalb von Siedlungsbereichen zu verringern. So sollen möglichst viele Flächen für die Landwirtschaft, aber auch für Ökologie und Naherholung erhalten werden, indem vorrangig innerörtliche Brachflächen einer Neu- bzw. Wiedernutzung zugeführt werden. Diese Bemühung spiegelt auch der Einheitliche Regionalplan wider. Demnach sollen Städte und Gemeinden künftig noch stärker dem raumplanerischen Leitprinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgen und vorhandene Flächenpotentiale nutzen.

## **Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar**

Wesentliche Grundlage der Siedlungsentwicklungskonzeption des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind amtliche Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbauflächenvorausrechnungen. Ein Bedarf an Wohnbauflächen resultiert aus der Veränderung der Bevölkerungszahl, ihrer Altersstruktur sowie dem Haushaltsbildungsverhalten. Unterschiedliche methodische Vorgehensweisen der drei Statistischen Landesämter führten dazu, dass bei der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans nicht direkt auf deren Prognosen zurückgegriffen werden konnte und der Verband Region Rhein-Neckar im Jahr 2007 eine eigene, einheitliche Bevölkerungsvorausrechnung mit dem Zielhorizont 2020 in Auftrag gab. Dementsprechend sind auch die Wohnbauflächenbedarfswerte des Einheitlichen Regionalplans auf den Zielhorizont 2020 ausgerichtet und können nicht durch den Verband Region Rhein-Neckar eigenständig fortgeschrieben werden.

Aufgrund der mangelnden Flexibilität der bisherigen Berechnungsmethodik und damit einhergehend fehlender Werte über den Zielhorizont hinaus sowie der nicht mehr aktuellen Datengrundlagen besteht die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung der Wohnbauflächenbedarfsabschätzung im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Ziel ist es, ein Verfahren zu entwickeln, welches möglichst auf vorhandenen Daten von Bund bzw. Ländern aufbaut und keine (erneute) eigene Bevölkerungsprognose

für die Region Rhein-Neckar erfordert und dennoch an den bestehenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar anknüpfen kann. Gleichzeitig sind die unterschiedlichen Regelungen zur Verbindlichkeit der Planvorgaben in den einzelnen Bundesländern zu berücksichtigen und die raumstrukturellen Unterschiede in der Region in ausreichender Differenzierung abzubilden. Statt absoluter Schwellen- bzw. Orientierungswerte für einen festen Zeithorizont, wie im rechtskräftigen Regionalplan, soll deshalb ein Berechnungsweg vorgegeben werden, der einfach nachvollziehbar und zeitlich flexibel von den Kommunen in der Region im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung angewendet werden kann.

Bei der Entwicklung der neuen Methodik zur Flächenbedarfsabschätzung stellten sich erneut die besonderen Herausforderungen im Schnittpunkt dreier Bundesländer. Jedes Bundesland erstellt in unterschiedlichen Zeitabständen Bevölkerungs- und Haushaltprognosen mit unterschiedlichen Grundannahmen (insbesondere bei der Wanderung) und unterschiedlichen Berechnungsmethoden. Eine einfache regionsbezogene „Addition“ der Einzelprognosen würde daher zu Verzerrungen zwischen den drei Teilräumen führen und dem Auftrag einer einheitlichen Regionalplanung zuwiderlaufen. Aus diesem Grund wird für die neue Bedarfsermittlung auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zurückgegriffen, die über die drei Bundesländer hinweg auf einer einheitlichen Basis und mit einheitlichen Annahmen erstellt wurde.

Auf der Grundlage der BBSR-Prognose werden gesamtregionale Bedarfswerte (Globalwerte) ermittelt durch die sich anschließend mit hinreichender Genauigkeit regionalplanerische Steuerungsansätze entwickeln lassen. Der ermittelte Gesamtbedarf wird nach regionalplanerischen Kriterien mittels differenzierter Zuwachsfaktoren auf die Kommunen entsprechend ihrer Wohnfunktion verteilt. Als regionalplanerische Kriterien für die Zuordnung der jeweiligen Wohnfunktion wird zum einen die bereits im rechtskräftigen Regionalplan festgelegte zentralörtliche Funktion der Gemeinden herangezogen. Im Sinne einer nachhaltigen regionalen Verkehrskonzeption dient als weiteres wesentliches Kriterium für die Verteilung des regionalen Wohnbauflächenbedarfes der qualifizierte, schienengebundene ÖPNV-Anschluss. Nach diesem Vorgehen wird die Wohnbauflächenbedarfsberechnung stärker auf der Grundlage regionalplanerischer Zielsetzungen ausgerichtet, da es dabei nicht nur um das „Wieviel“ sondern wesentlich um das „Wo“ geht.

Hinsichtlich der räumlichen Zuordnung des gesamtregionalen Wohnbauflächenbedarfs unterscheidet der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bei seinen Vorgaben zwischen Kommunen:

- die auf Eigenentwicklung beschränkt sind, d. h. ihren Bedarf an Wohnbauflächen lediglich aus der ortsansässigen Bevölkerung heraus ableiten,
- die vorrangig auf die Eigenentwicklung beschränkt sind, jedoch im Rahmen des ermittelten Bedarfswertes auch über die Nachfrage aus der örtlichen Eigenentwicklung hinaus zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen können, da sie im Unterschied zu den ausschließlich auf die Deckung des Eigenbedarfs festgelegten Kommunen, wenn auch

unvollständig, Standortkriterien erfüllen (z.B. qualifizierter, schienengebundener ÖPNV-Anschluss), die für die Festlegung der Siedlungsbereiche Wohnen gelten

- und Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, die als „Siedlungsbereich Wohnen“ über die Eigenentwicklung hinaus im Wesentlichen den Flächenbedarf aus Wanderungsgewinnen decken sollen.

Der aktuellen BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zufolge kann die Metropolregion Rhein-Neckar bis zum Jahr 2030 mit einem leichten Bevölkerungszuwachs von rund 30.000 Einwohnern rechnen. Allerdings ist auch erkennbar, dass insgesamt ein Wanderungsüberschuss bis zum Jahr 2030 von rund 115.000 Einwohnern besteht, sodass in der Region insgesamt kein natürlicher Bevölkerungszuwachs (Geburtenüberschuss) zu verzeichnen ist. Zudem wächst der BBSR-Prognose zufolge die Anzahl von Haushalten in der gesamten Region bis zum Jahr 2030 um rund 63.000 Haushalte. Auf Basis dieser Eingangsgrößen zur Wanderung und zum Haushaltsbildungsverhalten wird werden im Weiteren die entsprechenden Zuwachsfaktoren für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden ermittelt.

In einem ersten Rechenschritt wird dabei zunächst der Bedarf für die Eigenentwicklung der Kommunen in der Region ermittelt. Dieser ergibt sich grundsätzlich aus dem Bevölkerungszuwachs aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie der Verkleinerung der Haushalte (Singularisierung). Da ein natürlicher Bevölkerungszuwachs in der Region Rhein-Neckar aufgrund der geringen Geburtenraten nicht mehr besteht, ergibt sich der Bedarf für zusätzliche Wohnungen im Rahmen der Eigenentwicklung ausschließlich aus der Verkleinerung der Haushalte (Abbildung 2). Demnach ist in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar bis zum Jahr 2030 gegenüber 2014 ein Zuwachs von 30.502 Haushalten (ohne Wanderungen), bzw. ein prozentualer Zuwachs von 2,6% innerhalb von 16 Jahren (2014 bis 2030), zu erwarten. Das entspricht einer Zuwachsrate als Basiswert von 0,8% Wohneinheiten je 5 Jah-

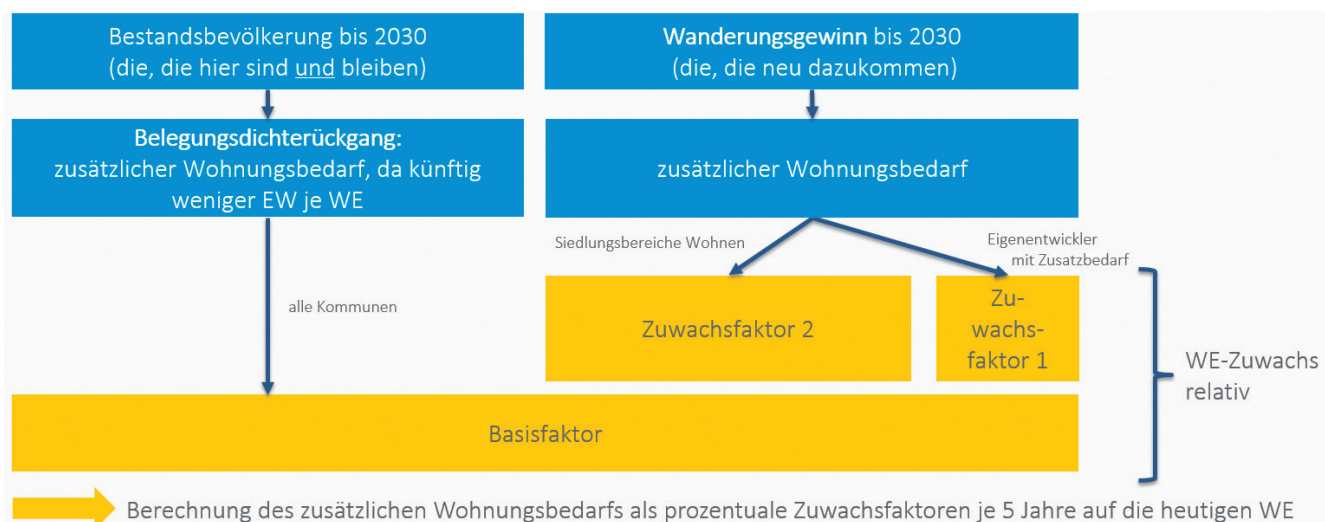
re, die im Rahmen der Regionalplanung für alle Kommunen zugrunde zu legen ist.

Neben einem Bedarf aus Eigenentwicklung besteht regelmäßig ein Wohnungsbedarf aus Zuwanderung bzw. Wanderungsgewinnen. Dieser wird auf die Siedlungsbereiche Wohnen bzw. auf die Eigenentwickler mit Zusatzbedarf aufgeteilt (Abbildung 2).

Ausgehend von der BBSR-Bevölkerungsprognose für die Metropolregion Rhein-Neckar, und der dort ausgewiesenen Zahl für die Wanderungsgewinne, ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Wanderungsgewinn von 114.657 Einwohnern. Dieser entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen/Haushalt im Prognosejahr 2030 einer zusätzlichen Anzahl an Haushalten von 60.346 Haushalten. Diese sind entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung – Wanderungsgewinne im Wesentlichen in den Siedlungsbereichen Wohnen zu decken – zu 90% in den Siedlungsbereichen Wohnen sowie zu 10% in den Eigenentwicklern mit Zusatzbedarf vorzuhalten bzw. zu schaffen. Bei einem prognostizierten Zuwachs bis zum Jahr 2030 von 54.311 Haushalten in den Siedlungsbereichen Wohnen und 6.035 Haushalten in den Kommunen mit Eigenentwicklung mit Zusatzbedarf ergibt sich damit eine prozentuale Zuwachsrate von 2% bzw. 1% Wohneinheit je 5 Jahre. Dieser Wert ist in den jeweiligen Kommunen als Zuschlag zum Basiswert (0,8% je 5 Jahre) anzusetzen, sodass sich für Siedlungsbereiche Wohnen eine Gesamtzuwachsrate von 2,8% Wohneinheiten je 5 Jahre und für die Eigenentwickler mit Zusatzbedarf eine Zuwachsrate von 1,8% je 5 Jahre ergibt.

Die benannten Werte sind als prozentuale Zuwachsraten auf die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten zu verstehen, um den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten aufgrund der Singularisierung und der Wanderungsgewinne abzuschätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich über diesen Weg zunächst ein oberer Eckwert für den Bedarf ergibt. Danach kann der Flächenbedarf über Dichtewerte, auch zunächst als Brutto-Bedarf, ermittelt werden. Von dem Brutto-Flächenbe-

**Abbildung 2: Ermittlung der Zuwachsfaktoren der Wohnbauflächenbedarfsberechnung**





darf sind dann Reserveflächen in den Flächennutzungsplänen, Baulücken- sowie Brach- und Konversionsflächen abziehen, um den tatsächlichen Flächen-Neubedarf zu ermitteln (Abbildung 3).

### Aufbau eines Regionalen Siedlungsflächenmonitorings

Mit Blick auf eine nachvollziehbare Flächenbilanzierung sowie als Begründung für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Plankapitels Wohnbauflächen des Einheitlichen Regionalplans ist neben der Ermittlung des potentiellen Wohnbauflächenbedarfes auch ein Abgleich mit den aktuell vorhandenen Potentialen in den Kommunen zwingend erforderlich.

Für die Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurden 2007 die Innenentwicklungspotentiale im Rahmen des grenzüberschreitenden Modellprojektes Raum + in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen im baden-württembergischen Teil der Metropolregion quantitativ ermittelt und qualitativ bewertet. Mit Unterstützung der zuständigen Landesministerien wurden darüber hinaus in den Jahren 2008/2009 auch die Innenentwicklungspotentiale in den Kommunen in der Rheinpfalz und im Kreis Bergstraße erhoben. Die Ergebnisse aus dem Kooperationsprojekt „Raum +“ sind in die „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ im Rahmen der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans eingeflossen. Dabei wurden diejenigen Potentiale über 2.000 qm berücksichtigt, die nach Einschätzung der Kommunen in der Laufzeit des Einheitlichen Regionalplans aller Voraussicht nach umsetzbar sind. Im Ergebnis stand seinerzeit einem regionsweiten Bedarf von 1.864 ha bis zum Zieljahr 2020 ein Potential von 3.593 ha im Erhebungsjahr 2010 gegenüber.

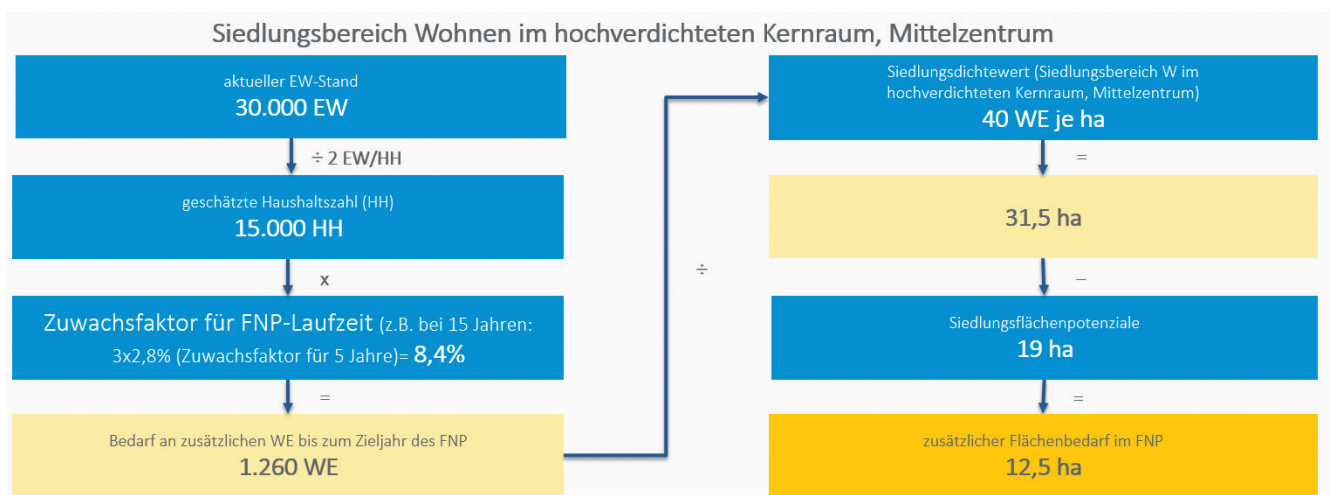
Ausgehend von den positiven Erfahrungen in der Metropolregion Rhein-Neckar wurde in Rheinland-Pfalz die landes-

weite Siedlungsflächendatenbank Raum + Monitor eingeführt. Die Datenbank Raum + Monitor wird in Rheinland-Pfalz von den oberen Landesplanungsbehörden der Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd verwaltet und betrieben. Raum + Monitor bietet den Kommunen die Möglichkeit zur systematischen Erfassung der Flächenreserven entsprechend der Kategorien Innenpotential, Außenpotential sowie Baulücken. Potentiale sind in der Datenbank u. a. unbebaute bzw. untergenutzte Bauflächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Raum + Monitor ermöglicht es den Kommunen Reserveflächen im Sinne eines Flächenkatasters zu erfassen und diese entsprechend der jeweiligen Flächenkategorie mit einer Vielzahl von Merkmalen zu versehen (Tabelle 1).

Während „Raum + Monitor“ bei den rheinland-pfälzischen Kommunen inzwischen als landesweit einheitliche Datengrundlage etabliert ist, wurde das Projekt Raum + in den beiden anderen Landesteilen der Metropolregion Rhein-Neckar nach der Ersterhebung nicht weitergeführt. Somit entspricht die beim Verband Region Rhein-Neckar vorhandene Datengrundlage der gesamtregionalen Flächenpotentiale dem Stand der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans und ist mittlerweile zwischen sechs und zehn Jahren alt. Da insbesondere in den vergangenen Jahren eine erhöhte Dynamik der Bautätigkeit zu verzeichnen war, kann kaum verlässlich abgeschätzt werden, wie viele der seinerzeit erhobenen Flächenpotentiale, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, in der Region tatsächlich noch verfügbar sind.

Für die Ermittlung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale im Rahmen der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans will der Verband Region Rhein-Neckar daher gemeinsam mit den Kommunen der Region ein einheitliches, online-basiertes Siedlungsflächenmonitoring etablieren. Hierfür wird die für den rheinland-pfälzischen Teil der Region bereits eingeführte Flächenmonitoring-Plattform Raum + Monitor durch den Verband Region Rhein-Neckar für die gesamte

**Abbildung 3:** Rechenweg der wohnbaulichen Bedarfsermittlung (Beispielrechnung)



Metropolregion Rhein-Neckar zur Verfügung gestellt. Auch weil seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden in Rheinland-Pfalz eine Potentialerfassung bei FNP-Fortschreibungen regelmäßig eingefordert wird, wurden die Daten im Laufe der Jahre durch die Kommunen weiter ergänzt, aktualisiert und gepflegt. Viele Städte und Gemeinden nutzen die Plattform aber auch regelmäßig für das interne, kommunale Siedlungsflächen-Management und Baulückenkataster.

Ziel des Verbandes für die beiden rechtsrheinischen Teilgebiete der Metropolregion Rhein-Neckar ist es, das bereits bestehende System räumlich zu erweitern, um ein regional einheitliches Monitoring der Siedlungsentwicklung bereit zu stellen. Insbesondere für kleinere Kommunen ist die kostenfreie und einfache Nutzung der Plattform für das eigene kommunale Siedlungsflächenmanagement hilfreich, um auf

diese Weise zum einen langfristig-konzeptionell planen, zum anderen um die rechtlichen Vorgaben von Bund und Land zur flächensparenden Siedlungsentwicklung aufzugreifen und abzuarbeiten abarbeiten zu können. Vom Verband Region Rhein-Neckar werden in einem ersten Schritt die in den Städten und Gemeinden des badischen baden-württembergischen und hessischen Teilraums noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale zunächst durch eigene GIS-gestützte Erhebungen ermittelt (Auswertung von Liegenschaftskarten, Flächennutzungsplänen und Luftbildern) und in enger Abstimmung mit der kommunalen Planungsebene in das Monitoring-System überführt. Damit wird eine Grundlage geschaffen, die sowohl für einheitliche Betrachtungen im regionalen und überregionalen Vergleich geeignet ist, als auch eine differenzierte und sachgerechte Lagebeurteilung der aktuellen Situation vor Ort ermöglicht.

**Tabelle 1:** Übersicht der zu erfassenden Merkmale im Raum + Monitor

Flächenkategorie	Außenreserven (unbebaute Flächen im FNP außerhalb der Ortslage nach ATKIS)	Innenpotentiale (unbebaute oder untergenutzte Flächen im FNP innerhalb der Ortslage nach ATKIS > 2.000 m²)	Baulücken (unbebaute oder untergenutzte Bauflächen im FNP innerhalb oder außerhalb der Ortslage nach ATKIS < 2.000 m²)
Allgemeine Angaben	Verwaltungsraum und Gemeindename	Verwaltungsraum und Gemeindename	Verwaltungsraum und Gemeindename
	Flächengröße	Flächengröße	Flächengröße
	Ortslage und Ortsteil	Ortslage und Ortsteil	Ortslage und Ortsteil
Angaben zur Nutzungsart	Nutzungsart gemäß rechtskräftigem FNP (W, M, G)	Nutzungsart gemäß rechtskräftigem FNP (W, M, G)	Nutzungsart gemäß rechtskräftigem FNP (W, M, G)
	Planungsstand gemäß rechtskräftigem FNP	Planungsstand gemäß rechtskräftigem FNP	
		Art der geplanten Folgenutzung	
Angaben zum Planungsstand		Beurteilung der aktuellen Nutzung und Bausubstanz überbauter Flächen	
		Konzeptphase	
		Schaffung Baurecht	
		Erschließung, Bau	
Angaben zu Eigentümerverhältnissen		Angaben zum Planungsrecht	
		Eigentübertyp (z. B. kommunal, privat)	
Angaben zur Altlastensituation		Altlastensituation (Verdacht, bestätigt, Sanierung geplant, Sanierung abgeschlossen)	
Angaben zur Aktivierung		Aktivierbarkeit bzw. Realisierbarkeit einer Bebauung	Aktivierbarkeit bzw. Realisierbarkeit einer Bebauung
		Art, Dauer und Grund einer möglichen Blockade	Art, Dauer und Grund einer möglichen Blockade
Sonstige Angaben	Erschließungssituation	Nachfragesituation	
		Erschließungssituation	
		weitere Beeinflussungen der Fläche (z. B. Topografie, Hochwasser)	